

Synthèse des avis PPA - élaboration du PLU des Baux-de-Provence			
Nature précise de la modification	Document du PLU concerné	Avis rendu	Réponses de la commune
DDTM			
Intégrer dans l'OAP Chevrier une répartition des tailles de logement	OAP	Favorable	Se référer au courrier de la commune concernant l'OAP du Chevrier.
Préciser dans l'OAP Chevrier des densités minimales et indiquer la production globale de logements			
Préciser dans l'OAP Chevrier la vocation des logements			
Autoriser dans le règlement les changements de destination de bâtiment agricole pour la création de gîtes ruraux	Zonage		Les gîtes ruraux ont été supprimés des destinations autorisées
Ne pas autoriser les extensions limitées en zone Npnr	Règlement		Dans les dispositions règlementaires de la zone Npnr du règlement écrit du PLU arrêté, les possibilités d'extension sont strictement encadrées et limitées en % et en SP, il est aussi précisé que les extensions devront se faire à l'appui d'un projet démontrant le respect du site, la qualité architecturale et la bonne insertion paysagère des travaux. En outre, toute autorisation d'urbanisme ne pourra être délivré que sous réserve et contrôle de l'ABF
Intégrer dans le zonage les structures paysagères listées	Zonage		La commune prend note de l'avis de la DDTM et une OAP TVB sera intégrée au dossier d'approbation reprenant l'ensemble des prescriptions préservant la trame verte et bleue sur la commune.
Intégrer une OAP TVB	OAP		
Intégrer une planche graphique aléa inondation/ruissellement	Zonage		
SCOT			
Intégrer dans l'orientation 2C du PADD : trouver des synergies entre les maillages de déplacements doux et le futur itinéraire de grande randonnée du Pays d'Arles susceptible de passer par la commune des Baux-de-Provence	PADD	Favorable	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu en conseil municipal. Une modification du document entraînerait un re-débat de celui-ci et donc second arrêt de la procédure d'élaboration du PLU.
Préciser l'OAP pour garantir une maîtrise plus qualitative de son urbanisation	OAP Chevrier		Se référer au courrier de la commune concernant l'OAP du Chevrier + ajout d'un ER n°3 pour élargissement la voie au carrefour chemin de la Carita / Chemin du Mas de la Font
Préciser les surfaces des deux surfaces des deux secteurs dédiés à l'habitat			
Préciser des densités en fonction des deux secteurs			
Créer un principe de front urbain, à l'alignement ou en retrait			
Préciser le projet de réaménagement de l'espace de country club, de la centralité à créer, des voiries à créer et des cheminements doux			
Préciser la gamme chromatique des constructions nouvelles			
Prescriptions renforcées sur les formes urbaines et la topographie			
Vérifier que les zonages "risques" soient bien intégrés aux documents graphiques	Zonage		La commune prend note de la demande.
Prévoir un zonage approprié au parking du Mas de Faune			créer un ER n° 2
Intégrer une rédaction modernisée des articles A1 et N1 pour clarifier l'interdiction de certaines constructions nouvelles (éoliennes, pylônes, antennes relais, ouvrages de production d'électricité...)	Règlement		(..) Il est rappelé que l'interdiction générale et absolue de certains équipements, en particulier les antennes relais et autres infrastructures de télécommunications ou d'intérêt public, est juridiquement encadrée et susceptible de se heurter à des contraintes réglementaires et jurisprudentielles supérieures. Néanmoins, la commune prend acte de cette observation et indique qu'elle sera étudiée avec attention entre l'arrêt du projet et son approbation, afin d'évaluer, le cas échéant, les possibilités d'évolution de la rédaction du règlement dans le respect du cadre légal en vigueur.
Préciser l'écriture du règlement pour sécuriser juridiquement les actes et réduire le risque de contentieux			La commune prend note de la demande.
Mieux articuler le PVAP et la réglementation au titre du L.151-19 ou L.151-23			Une clarification globale pourra être effectuée entre l'arrêt et l'approbation.
Prévoir la même règle pour les prescriptions des éléments protégés que pour celle du PVAP			La commune prend note de la demande et l'étudiera entre l'arrêt et l'approbation.
Anticiper une éventuelle disparition de la SUP en prévoyant une règle indiquant que la réglementation du PVAP vaudra protection au titre du L.151-19 et L.151-23 en cas d'abrogation du PVAP			
Vérifier que les termes utilisés dans le règlement et la légende des documents graphiques correspondent bien			Les clarifications seront effectuées.
Lister dans le règlement les légendes des documents graphiques pour que le règlement écrit reprenne exactement les termes des documents graphiques			Les clarifications seront effectuées.
Prévoir une règle à chaque protection prévue dans les documents graphiques			La commune a bien pris note de la demande visant à prévoir une meilleure cohérence du règlement écrit. À ce titre, elle pourra envisager une relecture globale du règlement afin d'en améliorer la lisibilité et la cohérence d'ensemble, et, le cas échéant, procéder à des ajustements ponctuels ou des modifications à la marge entre l'arrêt du projet et son approbation. Il est toutefois précisé qu'à ce stade de la procédure, des modifications substantielles, tant sur la forme que sur le fond du règlement, ne peuvent être envisagées, celles-ci étant susceptibles de remettre en cause l'économie générale du document et le cadre réglementaire de la procédure en cours.
Règlement les ZAEnR dans le règlement			
Prévoir une meilleure ventilation entre les trois parties du règlement			
Fusionner les 3 zones U et prévoir des secteurs			
Réglementer les pylônes			Se référer à la réponse sur les dispositions A1 et N1.
Intégrer au PLU le volet patrimonial (prescriptions ponctuelles en matière de patrimoine bâti et paysager) hors périmètre PVAP			

Éviter un doublon règlementaire avec le PVAP mais plutôt le compléter			La commune prend note de la demande et l'étudiera entre l'arrêt et l'approbation.	
CDPENAF				
Délimiter la zone 2AU au plus près du projet d'extension	Zonage	Favorable	La commune prend note de l'avis de la CDPENAF. La délimitation de la zone 2AU pourra être étudiée entre l'arrêt et l'approbation du PLU. Cependant, aucun projet n'est pour l'instant défini à ce jour. L'ouverture de la zone 2AU en 1AU nécessite une évolution du document d'urbanisme. La réduction de son périmètre pourra être également étudiée dans une procédure ultérieure.	
Intégrer le caractère de STECAL pour les zones Nt et compléter la justification des choix	Règlement		La délimitation et la vocation des zones Nt pourront être davantage justifiées dans le rapport de présentation du PLU entre l'arrêt et l'approbation.	
Classer les surfaces agricoles du "domaine du Mas Foucay" et " Hôtel Benvengudo" doivent être reclassées en zone A	Zonage		La commune prend note de la demande+B39:F44 et étudiera le classement de ces parcelles entre l'arrêt et l'approbation.	
Ajouter au titre du L.151-11, ces bâtiments doivent faire l'objet d'un avis consultatif de la CDPENAF pour les ouvrages techniques nécessaires à la production agricole	Règlement		Cela pourra être ajouté dans le règlement écrit.	
Autoriser les changements de destination de bâtiment agricole vers une destination commerciale et identifier les bâtiments suscpetibles de faire l'objet d'un tel changmeent sur le règlement graphique du PLU	Zonage		L'intégration de potentiels changements de destination de bâtiments agricoles vers une destination commerciale, ainsi que l'identification des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un tel changement sur le règlement graphique du PLU, interviendrait postérieurement à l'enquête publique. Une telle évolution constituerait une modification substantielle du projet de PLU, impliquant nécessairement un ré-arrêt de la procédure d'élaboration, l'organisation d'une nouvelle enquête publique et un second passage devant la CDPENAF. La commune ne peut répondre favorablement à la recommandation de la CDPENAF.	
PNRA				
Clarifier le règlement : harmoniser les prescriptions, systématiser les renvois vers les annexes et les servitudes et supprimer les flous juridiques	règlement écrit		La commune a bien pris note de la demande visant à prévoir une meilleure cohérence et une précision du règlement écrit. À ce titre, elle pourra envisager une relecture globale du règlement afin d'en améliorer la lisibilité et la cohérence d'ensemble, et, le cas échéant, procéder à des ajustements ponctuels, des compléments (notamment l'écriture d'un règlement pour la zone UC et pour les clôtures) ou des modifications à la marge entre l'arrêt du projet et son approbation. Il est toutefois précisé qu'à ce stade de la procédure, des modifications substantielles, tant sur la forme que sur le fond du règlement, ne peuvent être envisagées, celles-ci étant susceptibles de remettre en cause l'économie générale du document et le cadre réglementaire de la procédure en cours.	
Reprendre la rédaction sur les articles 1 et 2 sur ce qui est autorisé sous condition (et en spécifiant dans l'article 1, que tout est interdit sauf ce qui est autorisé)				
Pour la zone UC compléter plus précisément sur le tissu urbain existant concernant les extensions, les clôtures, les équipements, les portails, les rénovations, etc				
Dans le paragraphe concernant l'assainissement des eaux pluviales remplacer le terme "préconisées" par "obligatoire"				
Encadre et orienter les portails un minimum en lien avec les clôtures				
Supprimer l'idée de logements traversant aux Sablières				
Détailler la vocation et la stratégie que la commune souhaite engager pour sa politique forestière.			La commune a pris connaissance des demandes. Toutefois, celles-ci ne relèvent pas du champ ni des objectifs du PLU, dont le contenu et la portée sont strictement définis par le code de l'urbanisme. En conséquence, ces observations ne peuvent être prise en compte dans le cadre de la présente procédure de PLU.	
Encourager l'usage de techniques et modes de construction plus durables en bois local				
Encourager la fixation d'objectifs de performances énergétique ambitieux, en incitant l'utilisation des énergies renouvelables, notamment la filière bois énergie.				
Encourager la diversification des sources d'énergie avec le bois énergie local et les réseaux de chaleur urbains.				
Utiliser les principes du bioclimatisme comme base	Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la réglementation applicable ne peut porter que sur les destinations et sous-destinations des constructions, telles que définies par les articles en vigueur.			
Préciser que le Nt ne s'applique qu'aux établissements hôteliers et non aux autres formes d'hébergement touristique				
Intégrer plus finement le risque incendie.				
Préciser clairement qu'il s'agit bien d'autoriser les gîtes dans les bâtiments qui ont déjà une vocation d'habitation uniquement	Les gîtes ruraux ont été supprimés des destinations autorisées			
Réviser les périmètre Nt pour les recentrer sur les besoin réels des hôtels, en évitant les extensions inutiles sur des espaces sensibles. Justifier le caractère exceptionnel de ces secteurs lié à la singularité d'une nature habitée aux baux et en précisant entre autres dans le règlement que le zonage Nt ne s'applique qu'aux établissements hôtelirs et non aux autres formes d'hébergement touritique.				
réviser les périmètre Nt : Cibler et réduire les périmètres Nt pour limiter l'impact sur les paysages et les milieux naturels. Et les recentrer sur les besoins réels des hôtels	Règlement graphique	Favorable	La délimitation et la vocation des zones Nt pourront être davantage justifiées dans le rapport de présentation du PLU entre l'arrêt et l'approbation. Une délimitation des oliviers à protéger sera ajoutée au zonage graphique (Mas Foucraz + l'Oulivié)	
Faire des zones F1p pour la prise en compte du risque en lien avec des projets d'aménagement			Il existe déjà une cartographie du risque incendie. Pour une meilleure lisibilité du règlement graphique du PLU, le renvoi à cette cartographie sera précisé.	
Recontextualiser avec exhaustivité la multiplicité des enjeux, intégrer les conclusions des études réalisées sur le stationnement et la circulation. Conditionner l'ouverture du Parking des Sablières au remplissage effectuf du parking du Mas de Faune et à la saisonnalité. Intégrer la notion de réversibilité de ce parking pour une remise évnétuelle en état naturel.	OAP des Sablières	Favorable	La commune prend note des observations. Elles seront étudiées entre l'arrêt et l'approbation. La notion de réversibilité pourra être intégrée dans l'OAP des Sablières.	
Intégrer l'importance de la biodiversité dans ce site, avec le paysage en prévoyant dès cette étape des études d'incidences fiables et neutres débouchant sur des prescriptions claires pour concilier accueil temporaire et protection des espèces et des habitats.			En lien avec l'évaluation environnementale du PLU arrêté, des précisions pourront être intégrées au sein de l'OAP Sablières ainsi qu'inciter la réalisation d'études d'incidences lors de la phase de réalisation du projet.	
Evoquer la question des réseaux			La desserte en réseau pourra être intégrée au sein de l'OAP.	

Evoquer dans le document et le plan d'ensemble plus particulièrement, la présence d'une desserte par navette,le(s) cheminement(s) doux permettant de rejoindre la route des olivieret les cheminement sécurisés de bord de route départementale.			La commune prend note de la demande et affinera l'OAP et son schéma entre l'arrêt et l'approbation.
Compléter l'OAP par des emplacements réservés pour les mobilités actives afin de rejoindre les autres sites fréquentés.			Les mobilités sont prises en compte au travers de la symbolisation sur l'OAP
Revoir le périmètre de l'OAP chevrier et réglementer le reste de la zone dans une logique de cohérence d'ensemble ou développer l'OAP actuelle en faisant clairement la distinction entre la partie future (sud) et la partie actuelle (nord).	OAP Chevrier		Se référer au courrier de la commune concernant l'OAP du Chevrier. Le renforcement des exigences règlementaires pourra notamment se faire à travers l'écriture d'un règlement de la zone UC, qui se réfère aujourd'hui seulement à l'OAP.
Amélioration de l'OAP dans le but de renforcer les exigences en matière d'intégration paysagère, de biodiversité et de performance envrionnementale.			La commune prend note de la demande et pourra prévoir une disposition selon laquelle tout arbre supprimé sera remplacé (ne pas obérer les aménagemnts futurs, ni maintenir des arbres qui s'opposent aux OLD : pins, cyprès) et prévoir des espèces endémiques compatibles avec les OLD.
Prévoir la conservation des arbres existants afin de préserver la continuité du corridor écologique et de s'assurer de la parfaite perméabilité des clôtures pour permettre le passage de la petite faune (petit mamifères reptiles) de préférence sous forme de haues végétales.			La commune prend note de la demande et pourra l'intégrer dans l'OAP.
Compléter le point qui indique " tenir compte de l'aléa inondation en officialisant la rétention naturelle de la chênaie, contre les services techniques, par la création d'un emplacement réservé à destination de bassin naturel de rétention d'eaux pluviales" par " et en prévoyant la perméabilité des aménagement pour faciiter l'infiltration des eaux de pluie"			Se référer au courrier de la commune concernant l'OAP du Chevrier.
Définir des objectifs plus précis et plus vertueux en matière de qualité urbaine et en termes de programmation.			Au regard du stade de l'OAP et du projet, il n'est encore possible de projeter ce qui est imaginé pour l'entrée. Cela fera l'objet d'échanges entre la commune et le porteur de projet.
Qualifier ce qui est imaginé pour l'entrée.			Se référer au courrier de la commune concernant l'OAP du Chevrier.
Reprendre la rédaction de l'OAP en développent plus clairement les objectifs politiques et les moyens envisagés pour y parvenir (la démarche) afin de garantir l'ambition globale tout en laissant de la souplesse pour permettre un projet exemlaire non connu à ce jour.			
DREAL			
Répertoire des structure arborées des jardins, identifiées dans le PVAP du SPR en "patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme". Le zonage Ncv doit être reclassé en Npnr Corriger la retranscription de cône de vue en intégrant le secteur du golf de Manville. Dans la plaine d'Entrequonque, concernant l'assouplissement du zonage de certaines parcelles d'oliveraies en PNRem en zone ACV, il est préconiser de remettre ces parcelles en zone Npnr. Mieux caractérier les zones naturelles et agricoles qui appartiennent à des zones protégées de la DPA grâce à un indice spécifique. Modifier les zones Nt en zones NpncT ou NcvT selon leur localisation Zonage NcvP pour le parking des Sablières. Tout le pourtour du cône de vue, le zonage Ncv doit être reclassé en Npnr	Règlement graphique	Défavorable	La commune dispose d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) et d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), lequel vaut servitude d'utilité publique et s'impose, à ce titre, aux règles du PLU.
			Afin d'éviter les doublons de règles et de prescriptions, les structures arborées des jardins identifiées comme "patrimoine paysager à protéger" au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne font pas l'objet d'un report spécifique dans le règlement ou les documents graphiques du PLU.
			Leur localisation, leur périmètre et les prescriptions associées sont précisément définis et opposables dans le PVAP du SPR, qui constitue le document de référence en matière de protection du patrimoine paysager sur ces secteurs.
			En conséquence, la protection des structures arborées concernées est pleinement assurée par le PVAP, sans qu'il soit nécessaire de les répertorier à nouveau dans le PLU.
			La commune prend note du retour de la DREAL et modifiera le zonage.
			La commune prend note du retour de la DREAL et modifiera le zonage.
			Les exploitants agricoles concernés ont besoin du classement en zone A pour la reconnaissance du caractère agricole de leurs terres, notamment au regard de l'accès aux aides et subventions.
			En revanche, le maintien de l'indice réglementaire applicable permet de préserver les enjeux paysagers et environnementaux du secteur.
			La commune prend note du retour de la DREAL et l'étudiera entre l'arrêt et l'approbation.
			La commune prend note du retour de la DREAL et modifiera le zonage en proposant un zonage NTpnc et NTcv.
			La commune prend note du retour de la DREAL et modifiera le zonage en proposant un zonage NPcv
La commune prend note de la demande et modifiera le zonage.			

Non compatibilité des prescriptions suivantes, dans l'orientation 2 de la DPA qui interdit toutes les extensions et les nouvelles constructions non directement liées à une activité agricole : L'extension mesurée des habitations (ou des annexes) en zone naturelle Npnr / les piscines en zone Npnr / les équipements d'intérêt collectifs et services publics sans restriction en zone Npnr.	règlement écrit		La commune prend note de la remarque formulée par la DREAL concernant la non-compatibilité apparente de certaines prescriptions avec l'orientation n°2 de la DPA, laquelle interdit les extensions et les nouvelles constructions non directement liées à une activité agricole. Toutefois, la commune des Baux-de-Provence présente un caractère particulièrement atypique, tant par la configuration de son territoire que par l'empilement exceptionnel de protections réglementaires qui s'y appliquent (site classé, parc naturel, protections paysagères et patrimoniales, cônes de vue, etc.). Ce territoire est aujourd'hui fortement contraint et largement figé par ces dispositifs, limitant de manière significative les possibilités d'évolution du bâti existant. Dans ce contexte, la commune souhaite conserver une marge de manœuvre mesurée afin de répondre aux besoins des habitants, notamment en ce qui concerne les extensions limitées des habitations ou de leurs annexes, l'implantation de piscines, ainsi que certains équipements d'intérêt collectif ou de services publics, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux caractéristiques paysagères et patrimoniales du site. À cet effet, une attention particulière sera portée à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Les pétitionnaires devront démontrer une intégration exemplaire de leurs projets, tant au regard des paysages que des cônes de vue et des perspectives remarquables, dans le respect de l'identité et du caractère exceptionnel du territoire communal.
Prévoir pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui pourraient éventuellement déroger en zones Npnr et Npnc de rester une exception et non la règle même sous conditions.			La commune prend note de la demande et l'étudiera entre l'arrêt et l'approbation.
Nuances les articles 1.6 et 1.8 des dispositions générales en fonction des zones considérées et a minima ne pas concerner les PNRem : pas de reconstruction d'une construction ou d'une ruine non agricole.			Les dispositions générales sont maintenues afin de garantir une lecture homogène du règlement. Toutefois, les conditions d'application sont précisées, notamment en ce qui concerne l'existence légale de la construction et l'antériorité avérée de sa vocation d'habitation.
Rendre l'OAP suffisamment qualitative et étayée.	OAP Les Sablières		La commune prend note de la demande. L'OAP des Sablières sera modifiée entre l'arrêt et l'approbation en s'appuyant sur les retours de la DREAL et notamment ceux des autres PPA.
La possibilité d'extensions de 20% et 100 m² maximum des bâtiments du golf en zone Nt, ne sera a priori pas compatible avec la protection du cône de vue (saturation avec modification de la structure paysagère). En effet, pour rappel, le projet qui a été autorisé par le ministre en charge des sites au titre de la zone de protection, est global et cohérent.	Règlement écrit		La commune propose le maintien de l'uniformisation de l'écriture du règlement Nt pour tous les établissements hôtelier ou de restauration. Pas de ciblage pour une seule entité pour garantir l'équité et l'égalité juridique. Par ailleurs, la même règle s'applique pour Manville que pour les autres établissements : 100 m² d'emprise au sol.
Modifier la partie relative sur les structure paysagères linéaires protégées.			Des modifications seront faites pour plus de cohérence sur cette partie.
Renforcer la disposition relative au maintien des haies afin de rendre leur conservation obligatoire, sauf en cas d'attaque sanitaire.			La commune prned note de la demande, qui pourra être intégrée au sein de l'OAP TVB qui reprendra les protections paysagères et environnementales du PVAP.
Classer l'alignement d'arbres remarquable de la propriété de Manville en EBC, conformément aux pratiques des autres communes et Corriger la contradiction entre le règlement et le zonage du PLU concernant ce classement.			A vérifier mais déjà en EBC
Ne pas autoriser dans toutes les zones de manière globale les équipements d'intérêts collectifs et services publics			oui, précision des équipements d'intérêts collectifs interdits (reprendre notamment la délibération sur les ZAEnr) La commune prend note de la demande et pourra préciser les équipements d'intérêts collectifs interdits.
Dans les zones agricoles : revoir les extensions des habitations de 30 % avec un maximum de 200 m²			non, maintien en l'état
			Les règles seront maintenues en l'état. L'objectif poursuivi n'est pas de masquer systématiquement les piscines, mais d'en garantir une intégration paysagère qualitative, respectueuse des cônes de vue, notamment depuis le château.
Dans les zones agricoles : les piscines doivent être masquées depuis le château, et de préférence être accolées au bâti plutôt qu'à une distance 10 mètres			Ces exigences sont déjà prises en compte dans le règlement propre à chaque zone, à travers des prescriptions relatives à l'insertion paysagère, avec un contrôle et une validation par l'Architecte des Bâtiments de France le cas échéant.
Dans les zones agricoles : les aménagements nécessaires aux services publics dûment positionnés et réfléchis.			non, les secteurs d'interdictions sont identifiés. Le type d'équipement est à préciser, oui